

**UCHWAŁA NR XXXVII/ 285 /21  
RADY MIEJSKIEJ W TRZEBIATOWIE  
z dnia 26 sierpnia 2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „34 UT”  
położonego w Mrzeżynie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741<sup>1</sup>) Rada Miejska w Trzebiatowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Zgodnie z Uchwałą Nr XXI/177/16 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 31 maja 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów portowych i terenów przyległych w Mrzeżynie, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu „34 UT” położonego w Mrzeżynie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów przyjętego Uchwałą Nr XLVII/403/2018 z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,854 ha, którego granice oznaczono na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 na tle fragmentu obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego terenów portowych i terenów przyległych w Mrzeżynie;
- 2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzebiatów dla obszaru objętego planem;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik Nr 4 – rozstrzygnięcie w sprawie zasad realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego.

4. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenu na cele usług turystyki wraz z określeniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

**Rozdział 1**

**Zasady konstrukcji planu**

§ 2.1. Obszar objęty planem stanowi jeden teren elementarny, określony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu – załączniku graficznym do uchwały, dla którego ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania.

2. Ustala się następujące zasady konstrukcji załącznika graficznego – rysunku planu:

- 1) rysunek planu sporządzono w skali 1:1000;
- 2) każde ustalenie przedstawione na rysunku planu znajduje odpowiednie odwzorowanie w ustaleniu tekstowym;
- 3) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunku planu zostały objaśnione w legendzie.

§ 3. Użyte w ustaleniach określenia oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca położenie lica budynku funkcji podstawowej na całej jego wysokości; dopuszczalne 2,0-metrowe przekroczenie kubaturowymi elementami elewacji o szerokości do 30% szerokości danej elewacji; linia będąca jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy innych budynków;

---

<sup>1</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r.: poz. 784, poz. 922

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar usytuowania budynków, dotycząca wszystkich kubaturowych elementów elewacji;
- 3) budynki rekreacyjne – budynki o charakterze domków campingowych, przeznaczone na wynajem turystom, o powierzchni nie przekraczającej 50,0 m<sup>2</sup> każdy;
- 4) jednorodny zespół zabudowy – grupa dwóch lub większej ilości budynków utrzymujących równowagę kompozycyjną poprzez zachowanie właściwych proporcji i relacji kształtów oraz użycie zbliżonych barw i faktur oraz materiałów budowlanych stosowanych na elewacjach;
- 5) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut skrajnego obrysu budynku powyżej poziomu terenu w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru, jeżeli jest on większy od obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od obrysu parteru, w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), loggie wgłębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, podcienie, ganki, werandy, przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), wiaty garażowe stanowiące integralną część budynku,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, balkonów;
- 6) szerokość elewacji frontowej – szerokość ściany frontowej budynku mieszkalnego, bez szerokości wykuszy, ryzalitów i innych elementów architektonicznych bocznych ścian budynku, uwidocznionych na rysunku elewacji frontowej oraz dobudowanych garaży, jeżeli są wycofane o min. 1,5 m od linii zabudowy, a ich wysokość nie przekracza 75% wysokości budynku zasadniczego;
- 7) dach symetryczny – dach o jednakowych kątach nachylenia połaci posiadających wspólną krawędź przecięcia – kalenicę;
- 8) kąt nachylenia połaci dachu – kąt nachylenia połaci dachu głównej bryły budynku;
- 9) kondygnacja – kondygnacja nadziemna.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla terenu objętego planem

**§ 4.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem **34 UT**, o powierzchni 1,854 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług turystycznych:
  - a) zabudowa rekreacji indywidualnej,
  - b) dopuszcza się uzupełniającą lokalizację zespołu budynków rekreacyjnych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz kształtowania krajobrazu:
  - a) zabudowa wolnostojąca,
  - b) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
  - c) lokalizacja zabudowy rekreacji indywidualnej – kierunek kalenicy – wg rysunku planu,
  - d) powierzchnia zabudowy – 10÷20% powierzchni działki, z wyjątkiem działki nr 352/9 dla której ustala się powierzchnię zabudowy – 10÷15% powierzchni działki,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15÷0,4,
  - f) dla budynków zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony dróg poza obszarem planu, stanowiących zabudowę rekreacji indywidualnej obowiązują:
    - szerokość elewacji frontowej – 10,0÷12,0 m,
    - wysokość zabudowy do 8,0 m,

- dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $35\div 40^\circ$ , dopuszcza się dachy mansardowe o innym kącie nachylenia połaci,
- g) dla budynków rekreacyjnych realizowanych w formie jednorodnego zespołu zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej, zlokalizowanych od strony rzeki Regi, obowiązuje:
  - wysokość zabudowy do 2 kondygnacji – do 6,5 m,
  - dachy symetryczne dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $35\div 45^\circ$ ,
  - lokalizacja w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków o funkcji podstawowej,
- h) dopuszcza się realizację wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w układzie prostopadłym lub równoległym do budynków o funkcji podstawowej, o następujących parametrach:
  - wysokość zabudowy do 5,0 m do kalenicy,
  - dachy symetryczne, dwuspadowe, o kątach nachylenia połaci  $20\div 35^\circ$ ,
- i) poza ustaloną powierzchnią zabudowy, w miejscach nie powodujących konieczności wycinki drzew i krzewów, dopuszcza się lokalizację wolnostojących wiat lub niezabudowanych altan o parametrach:
  - a) wysokość do 3,0 m do kalenicy,
  - b) dachy symetryczne, dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci  $15\div 30^\circ$
- j) kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli, beżu i brązu, szarości i granatu, z ograniczeniem ilości kolorów do dwóch, z dopuszczeniem dodatkowego koloru jako uzupełniającego akcentu, np. głównego wejścia do budynku, wykusza oraz naturalnego koloru ceramiki;
- k) zastosowanie na elewacjach elementów wysokiej jakości technicznej i estetycznej: szkło, kamień naturalny lub sztuczny, ceramika, tynki szlachetne i mineralne, drewno, blachy miedziane i cynkowe, materiały imitujące drewno – z wykluczeniem paneli;
- l) dachy kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnej ceramiki;
- m) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, nietrwałych, blaszanych, kontenerowych,
- n) przystosowanie obiektów usługowych i rozwiązań komunikacyjnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- o) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% powierzchni działki,
- p) istniejący na obszarze objętym planem rurociąg tłoczny do zachowania, z uwzględnieniem ochronnego pasa technicznego wzdłuż rurociągu o szerokości po 2,5 m po obu stronach osi; w przypadku budowy nasypów na rurociągu zwiększających jego przykrycie ponad 2,0 m nad rzędną rurociągu, należy go przebudować tak, aby przykrycie nie było większe niż 2,0 m,
- r) istniejąca na obszarze objętym planem elektroenergetyczna linia napowietrzna SN 15 kV do zachowania, z uwzględnieniem pasów ochrony funkcyjnej po 7,0 m po obu stronach osi linii, w których obowiązuje zakaz zabudowy oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej; dopuszcza się skablowanie linii.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

**§ 6.** Ustala się zasady scalania i podziału terenu.

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziałów nieruchomości.
2. Obowiązuje zachowanie istniejącego podziału, z dopuszczeniem łączenia działek.
3. Dopuszcza się wydzielenia działek w przypadkach niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Ustala się zakaz dokonywania podziałów wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach obszaru mającego znaczenie dla wspólnoty Natura 2000 „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” PLH320017, zabronione są działania mogące pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, lub

wpływać negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogarszać integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami, a także mogące wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których obszary te zostały wyznaczone; w granicach w/w obszarów PLH320017 obowiązują plany zadań ochronnych.

2. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach proponowanego Nadmorskiego Parku Krajobrazowego sposób jego zagospodarowania nie może negatywnie wpływać na walory krajobrazowe obszaru oraz musi uwzględniać lokalne cechy krajobrazu zabudowanego.

3. W zagospodarowaniu terenu ustala się maksymalną ochronę i zachowanie istniejącego drzewostanu, z wyjątkiem kolidującego z zabudową i sieciami infrastruktury, realizowanymi zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

4. W zagospodarowaniu terenu ustala się zakaz stosowania inwazyjnych gatunków drzew i krzewów, w szczególności: amerykańskiej czeremchy późnej, róży pomarszczonej, wierzby kaspijskiej, robinii grochodrzew, z preferencją nasadzeń gatunków rodzimych.

#### **§ 8. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:**

1. Dostęp komunikacyjny do obszaru objętego planem z istniejącej drogi klasy głównej – ul. Trzebiatowskiej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną – poza obszarem planu.

2. Przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego obowiązuje umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Ustala się następujący minimalny wskaźnik do obliczania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- a) budynek rekreacji indywidualnej / 1 miejsce postojowe,
- b) budynek rekreacyjny / 1 miejsce postojowe.

4. Obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca postojowego na działce przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **§ 9. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

1. Zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowego zaopatrzenia magistralą wodociągową z ujęcia w Mrzeżynie z rozprowadzeniem istniejącą i projektowaną siecią wodociągową poza obszarem planu;

2. Odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnej oczyszczalni ścieków w Trzebiatowie, istniejącym i projektowanym systemem kanalizacji sanitarnej poza obszarem planu.

3. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) z utwardzonych nawierzchni komunikacyjnych, w grunt poprzez studnie chłonne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek w grunt na terenie własnej działki;
- 3) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych z połąci dachów i wykorzystanie ich do celów gospodarczych.

4. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów w obowiązującym systemie gospodarki odpadami dla gminy Trzebiatów, z selektywną zbiórką odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie w pojemnikach o rodzaju i wielkości odpowiedniej do zastosowania.

5. Zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej poza obszarem objętym planem, z zastosowaniem węzłów redukcyjnych lokalizowanych w granicach poszczególnych nieruchomości.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii – gaz przewodowy, energia elektryczna lub innymi niepowodującymi ponadnormatywnych emisji zanieczyszczeń.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowej 15/0,4 kV poza obszarem objętym planem poprzez istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia w drogach poza obszarem objętym planem.

8. Dopuszczalne odnawialne źródła energii w formie paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych montowanych na dachach, na powierzchni nieprzekraczającej 2/3 powierzchni połaci dachu, pomp ciepła, latarni solarnych, z zakazem lokalizacji wiatraków.

9. Obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych w drogach poza obszarem objętym planem.

10. Dopuszcza się przebudowę odcinków istniejących sieci kolidujących z ustaleniami planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w granicach wyznaczonych linii zabudowy.

#### **§ 10. Zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.**

1. Ze względu na położenie części obszaru objętego planem na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych. W celu realizacji zabudowy na tych terenach wszelkie inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia powodzi oraz z uwzględnieniem zabezpieczenia obiektów budowlanych przed powodzią, poprzez:

- 1) realizację nowej zabudowy z wyniesieniem rzędnej posadzek parterów projektowanych budynków minimum 0,3 m powyżej maksymalnej rzędnej wody stuletniej, która wynosi 1,72 m n.p.m.,
- 2) przy realizacji inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy brać pod uwagę aktualne rzędne wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%, które zostały ustalone na Mapach zagrożenia powodziowego;
- 2) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) zastosowanie izolacji przeciwwodnej min. 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%;
- 4) zakaz lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- 5) zapewnienie możliwości ewakuacji z projektowanych budynków – minimalna rzędna dróg, dróg ewakuacyjnych oraz miejsc parkingowych powinna wynosić 0,3 m powyżej maksymalnej rzędnej wody stuletniej.

2. Obszar objęty planem położony w granicach obszaru zagrożonego powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

**§ 11.** Na obszarze objętym planem nie występują zabytkowe elementy krajobrazu kulturowego, w związku z czym nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem brak jest szczególnych ograniczeń i wymogów wynikających z położenia w obrębie terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz wynikających z ochrony krajobrazów priorytetowych.

**§ 13.** Ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości w wysokości 30%.

**§ 14.** Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**§ 15.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno, przyjętego Uchwałą Nr XV/159/03 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mrzeżyno ( Dziennik Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2004 r. Nr 2 poz. 24);
- 2) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru pomiędzy rzeką Regą, a ul. Trzebiatowską, przyjętego Uchwałą Nr VI/53/07 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mrzeżyna dla obszaru pomiędzy rzeką Regą, a ul. Trzebiatowską ( Dziennik Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2007 r. Nr 69, poz. 1100).

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Trzebiatowa.

**§ 17.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Trzebiatów.

**Przewodniczący Rady Miejskiej**

Mirosław Makarewicz